د. أحمد علـــي العويـــــــدي(*)

د. عبد الناصر زياد هياجنة(*)

الأحكام الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩*

ملخص البحث

أصدر المشرّع الأردني قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، وقد تضمن هذا القانون أحكاماً جديدة، تُشكل تحولاً كبيراً في العلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر.

وبأسلوب تحليلي نقدي، تناولنا في هذا البحث، ما تضمنه القانون المعدل من أحكام جديدة لم تكن موجودةً في قانون المالكين والمستأجرين قبل التعديل، من حيث إنهاء عقود الإيجار المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ بشكلٍ تدريجي خلال الفترة ما بين ٢٠١٠/١٢/٣١ و٢٠١٥/١٢/٣١، وبمقابل ذلك منح المؤجر زيادات في الإيجار تتروح ما بين ١%- ٦% .

وتناولنا كذلك الإجراءات التي استحدثها القانون لمواجهة إنهاء عقود الإيجار، في حالة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإيجار

(*) أستاذ القانون المدني المساعد – كلية الحقوق– الجامعة الأردنية.
(*) أستاذ القانون المدني المساعد – كلية الحقوق– الجامعة الأردنية.
* أجيز للنشر بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٨.

والمتمثلة بحقوق المؤجر خلال فترة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه، واعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً، وكذلك حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة.

المقدمة

المبحث التمهيدي:

كان المشرع الأردني قد ساير غيره من المشرعين في إصدار قانونٍ استثنائي، ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في تأجير العقار لغايات السكن أو لغيره من الغايات، وأهم ما يميز هذا التشريع الاستثنائي، هو الامتداد القانوني[١] حيث إن العقد يمتد بقوة القانون، بغض النظر عن المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر.

لقد صدرت القوانين الاستثنائية في الدول التي نظمتها، ومنها المملكة الأردنية الهاشمية لمواجهة مشكلة الإسكان، وهي مشكلة عالمية، حيث ظهرت هذه المشكلة بوضوح بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى، والحرب العالمية الثانية، حيث أصبحت الحاجة كبيرة للمساكن مما اقتضت الضرورة إلى وضع تشريعات استثنائية خاصة لمواجهة هذه الحالة[٢].

(١) انظر حول تعريف الامتداد القانوني لعقد الإيجار/جمال الدين طه جمعه وأحمد شاكر، المرجع العملي في الامتداد القانوني لعقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية,١٩٩٦، ص ٩

(٢) د. فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار،١٩٦٢،ص ٦٤ .
د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، ط٣، بدون ناشر، ١٩٩٠، ص ١٥.

الجدير بالذكر أن قانون المالكين والمستأجرين ليس الأداة الوحيدة التي بواسطتها يمكن معالجة مشكلة الإسكان، فثمة تشريعات أخرى يمكنها أن تلعب دوراً في التخفيف من حدة المشكلة كقانون الإجارة المنتهية بالتمليك. والتشريعات التي تنظم الإسكانات الوظيفية للعاملين في القطاعين العام والخاص. كما أن ثمة مبادراتٍ وطنية في مجال الإسكان(٣)، من شأن إنفاذها أن تُساهم في وضع الحلول لهذه الأزمة استمرت بعض الدول في تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية بالرغم من زوال الحالة التي دعت إلى تنظيمها، وقد استمر تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في الأردن، وأصبح جزءاً من ثقافة الناس، بأن المستأجر يستمر بقوة القانون بالانتفاع بالعين المؤجرة، حتى إن الناس يكررون عبارة "المستأجر مالك". لقد تعالت أصوات المؤجرين في الأردن مطالبين بإنصافهم، وإنهاء حالة الامتداد القانوني لعقود الإيجار حيث أصبح بدل الإيجار قليلاً مقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، لا سيما وأن مجلس الوزراء لم يمارس بشكل منتظم صلاحياته المنصوص عليها في المادة ١٨ من قانون المالكين حيث أصبح بدل الإيجار قليلاً مقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، لا سيما وأن مجلس الوزراء لم يمارس بشكل منتظم صلاحياته المنصوص عليها في المادة ١٨ من قانون المالكين والمستأجرين، والتي تنص على ما يلي: (على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام، وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات ...).

استجاب المشرع الأردني عام ٢٠٠٠، وأجرى تعديلاً هاماً على قانون المالكين والمستأجرين، وضع بمقتضاه حداً للامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون

(٣) مبادرة "سكن كريم لعيش كريم" التي أطلقتها القيادة الأردنية في العام ٢٠٠٨ لمواجهة مشكلة الإسكان وتوفير السكن الكريم لمحددي الدخل كذلك مبادرة إسكان الفقراء.

المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، حيث نصت المادة (٥) من القانون على ما يلي: (أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في أشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه، وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في ٢٠١٠/١٢/٣١ ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر. ب- أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون، فتحكمها شروط العقد المتفق عليه، سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

لقد كان هذا التعديل تحولاً كبيراً وهاماً، يمكن معه القول بأنه قد مس حقوقاً كانت مستقرةً للمستأجرين، تتمثل في حقهم في الامتداد القانوني، مما دفع بالمستأجرين للمطالبة بإعادة النظر في القانون، وقد زادت هذه المطالبة مع الاقتراب من التاريخ المحدد لإنهاء عقود الإيجار بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١. كانت المطالبة من خلال كافة المنابر، لا سيما في ظل وجود بعض الجهات التي تنادي باسم المستأجرين مثل غرف الصناعة والتجارة، وقد استجاب المشرع لذلك وأصدر قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، عدّل بموجبه بعض أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، وأهم ما تضمنه هذا التعديل تأجيل إنهاء بعض العقود التي كان من المفروض أن تنتهي بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، لتنتهي بحسب التعديل بتواريخ متلاحقة، وبشكل تدريجي حتى تاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١، وقد فرّق المشرّع في ذلك بين العقود المؤجرة لغايات السكن، والعقود المؤجرة لغاياتٍ أخرى.

وبمقابل تأجيل إنهاء العقود، فقد منح المشرع المؤجر زياداتٍ في بدل الإيجار بنسبٍ تتراوح ما بين (١%)(٤) ولغاية (٦%)(٥) عن كل سنة منذ تاريخ انعقادها، حتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١.

وقد تضمن التعديل كذلك إلغاء الفقرة (هـ) من المادة (٣) من قانون المالكين والمستأجرين، التي كانت تستثني البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشةً(٦) من أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وفي هذا الصدد، فإننا لا نجد مبرراً لهذا النص؛ حيث إن جميع العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ تخضع لقواعد القانون المدني ولا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين، فيما يخص موضوع الامتداد القانوني، وفي ذلك تتساوى عقود الإيجار للبيوت، والطوابق، والشقق المفروشة، وغير المفروشة.

وقد تضمن التعديل كذلك تفسيراً لعبارة "التجديد التلقائي"؛ حيث تنص المادة ٤/ثانياً/٢ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (إذا نص العقد على تجديده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية).

(٤) بالنسبة لعقود الايجار المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ لغايات السكن.

(٥) بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل ١٩٧٥/١/١ لغير غايات السكن.

(٦) انظر حول إيجار الأماكن المفروشة محمد عزمي البكري، إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق، ط٣، ١٩٩٨، ص ١٥، وكذلك د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، بدون ناشر، ١٩٩٠، ص ٤١٩ وما بعدها.

كذلك فقد نص المشرع على اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً، وأجاز للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور، وكذلك أجاز المشرّع للمستأجر اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة، إذا امتنع المؤجر عن استلام العقار المؤجر[٧].

إن المتمعن في هذه التعديلات يمكنه القول بأنها تتمحور حول أمرين رئيسيين، الأول يتعلق بانتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ بشكل تدريجي، وكذلك زيادة الأجور بنسب تدريجية، ويمكن تناول هذا الأمر تحت عنوان "التدرج في إنهاء العقود وزيادة الأجور".

أما الأمر الثاني، فهو أن المشرع قد قدّر ما قد ينجم عن موضوع إنهاء عقود الإيجار من مشاكل في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مما يستدعي اللجوء للقضاء، فوضع نصوصاً للتخفيف من هذا الأمر، ونص على اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً، وأجاز للمؤجر والمستأجر اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة في بعض الحالات، ويمكن تناول هذا الأمر تحت عنوان "الإجراءات المستحدثة لمواجهة إنهاء عقود الإيجار"، وفي هذا البحث نتناول الموضوع في مبحثين متتالين على النحو التالي:

المبحث الأول: التدرج في إنهاء العقود وزيادة الأجور.

المبحث الثاني: "الإجراءات المستحدثة لمواجهة إنهاء عقود الإيجار".

(٧) المواد ٢٠ و٢١ و٢٢ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩

المبحث الأول

التدرج في إنهاء العقود وزيادة الأجور

في هذا المبحث نتناول موضوع التدرج في إنهاء عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١، وكذلك التدرج في زيادة الأجور التي قررها المشرع، وذلك في مطلبين متتالين على النحو التالي:-

المطلب الأول: التدرج في إنهاء عقود الإيجار.

المطلب الثاني: التدرج في زيادة الأجور.

المطلب الأول

التدرج في إنهاء عقود الإيجار

تنص المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (تعدل المادة (٥) من القانون الأصلي على النحو التالي:

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (أ) والاستعاضة عنها بالنص التالي:

أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١، الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه، على أن تنتهي هذه العقود وفق الأحكام التالية:

١. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغايات السكن:

- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ ١٩٧٠/١/١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١.

- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٧٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٧٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٨٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٥,/١٢/٣١

٢. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن:

- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل بتاريخ ١٩٨٠/١/١ فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٨٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.

ثانياً: اعتبار ما ورد في الفقرة (ب) بند (١)، وإضافة البند (٢) إليهـا بـالنص التالي:

٢. إذا نص العقد على تجدده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمـدة تعاقديـة مماثلة لمرة واحدة، ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبـل انتهاء المدة الأصلية.

ثالثاً: بإضافة عبارة (الذي استأجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١) بعد عبـارة (إذا ترك المستأجر المأجور) الواردة في مطلع البند (٥) من الفقرة (ج) الوارد فيها).

يبين لنا من هذا النص، أن المشرع الأردني يُفرّق بين عقود الإيجـار المبرمـة لغايات السكن، وعقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن، وقد حـدد لكـل منهـا تواريخ تنتهي فيها عقود الإيجار، وذلك بالنظر لتواريخ انعقادها وعلى النحو التالي:

أ- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١، حيث تنتهي هذه العقود على النحو التالي:

١- العقود التي بدأ سريان مفعولها قبل ١٩٧٠/١/١، ينتهي مفعولهـا بتـاريخ ٢٠١٠,/١٢/٣١

٢- العقود التي بدأ سريان مفعولها خـلال الفتـرة مـن ١٩٧٠/١/١ وحتـى ١٩٧٤/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١,/١٢/٣١

٣- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بـين ١٩٧٥/١/١ وحتـى ١٩٨٤/١٢/٣١ ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢,/١٢/٣١

٤- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بين ١٩٨٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١ ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.

٥- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بين ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١..

٦- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بين ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/١٢/٣٠، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١.

ب- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١، حيث تنتهي هذه العقود على النحو التالي:

١- العقود التي بدأ سريان مفعولها قبل ١٩٨٠/١/١ ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.

٢- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بين ١٩٨٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.

٣- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بين ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣,/١٢/٣١

٤- العقود التي بدأ سريان مفعولها خلال الفترة ما بين ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.

ومما تقدم يمكن إبراز الملاحظات التالية:

١- لقد ميّز المشرع الأردني بين عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن، والمبرمة لغايات أخرى غير السكن، دون حصر هذه الغايات، كأن يكون الإيجار

لغايات تجارية، أو صناعية، أو تعليمية، أو مكاتب لممارسة بعض المهن الحرة، مثل الطب، أو الهندسة، أو المحاماة، أو المحاسبة أو لممارسة بعض الحرف اليدوية، أو غير ذلك من الغايات.

لم يبين المشرع سبب هذا التمييز والتفريق بين العقود المبرمة لغايات السكن، وتلك المبرمة لغايات أخرى، وهنا فإننا نعتقد أن سبب هذا التمييز ينطلق من أن السكن أمر مهم في حياة المستأجر وأسرته، وتوفير الراحة والاستقرار؛ فالسكن هو الملاذ والسكينة، وفيه يدفع المستأجر الأجرة دون أن يحصل على مقابل مادي، بخلاف الحال في عقود الإيجار التي تبرم لغايات أخرى غير السكن، فهو يبرم عقد الإيجار لكي يستثمر سواء في مجال التجارة أو الصناعة، أو لممارسة مهنة حرة، أو حرفة معينة.

٢- إن الانطباع الأول لقراءة نص المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين، قد يوحي بأن المشرع الأردني قد أطال مدة عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن، أكثر من تلك المبرمة لغايات أخرى غير السكن، حيث إن آخر أجلٍ مضروبٍ لانتهاء العقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠، هو تاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ وهو لعقود الإيجار المبرمة لغايات السكن خلال الفترة ما بين ١٩٩٥/١/١ وحتى ٢٠٠٠/٨/٣٠، إلا أنه بتدقيق النص فإن المشرع قد أطال العقود المبرمة لغايات غير السكن أكثر من العقود المبرمة لغايات السكن في بعض الحالات، وساوى بينهما في بعض الحالات، وأطال العقود المبرمة لغايات السكن أكثر من العقود المبرمة لغايات غير السكن في بعض الحالات.

فالعقود المبرمة قبل ١٩٧٠/١/١ لغايات السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، أما بالنسبة للعقود المبرمة قبل ١٩٧٠/١/١ لغايات غير السكن(٨) فإن مفعولها ينتهي بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١، أي متأخرة سنة عن العقود المبرمة لغايات السكن في ذات الحقبة.

أما من حيث إن المشرع قد ساوى في تاريخ الانتهاء بين العقود المبرمة لغايات السكن والمبرمة لغايات غير السكن فيتمثل ذلك في ما يلي:

أ- عقود الإيجار لغايات السكن المبرمة خلال الفترة ما بين ١٩٧٠/١/١ ولغاية ١٩٧٤/١٢/٣١ والعقود المبرمة لغايات غير السكن في ذات الفترة ينتهي مفعولها في الحالتين بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.

ب- عقود الإيجار لغايات السكن المبرمة خلال الفترة ما بين ١٩٨٠/١/١ ولغاية ١٩٨٤/١٢/٣١، والعقود المبرمة لغايات غير السكن في ذات الفترة ينتهي مفعولها في الحالتين بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.

أما من حيث إن المشرع قد أطال العقود المبرمة لغايات السكن أكثر من العقود المبرمة لغايات غير السكن في بعض الحالات، فيتمثل ذلك في الحالات التالية:

أ- العقود المبرمة لغايات السكن خلال الفترة ما بين ١٩٧٥/١/١ ولغايات ١٩٧٩/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١، بينما العقود

(٨) وهنا أشير بأن المشرع وأن لم يكن قد ذكر العقود المبرمة قبل تاريخ ١٩٧٠/١/١ لغايات غير السكن إلا أنه قد ذكر أن العقود المبرمة قبل تاريخ ١٩٨٠/١/١ لغايات غير السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.

المبرمة في ذات الفترة لغايات غير السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.

ب- العقود المبرمة لغايات السكن خلال الفترة ما بين ١٩٨٥/١/١ ولغاية تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١، بينما العقود المبرمة في ذات الفترة لغايات غير السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.

ج- العقود المبرمة لغايات السكن خلال الفترة ما بين ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١، بينما العقود المبرمة في ذات الفترة لغايات غير السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.

د- العقود المبرمة لغايات السكن خلال الفترة ما بين ١٩٩٥/١/١ ولغاية تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١، بينما العقود المبرمة في ذات الفترة لغايات غير السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.

مما تقدم يتبين أن المشرع لم يسر بخطٍ ثابتٍ في إنهاء العقود، إذ إنه طالما ميز بين عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن وعقود الإيجار المبرمة لغايات غير السكن، فيترتب على ذلك أن يميز بينهما في تاريخ انتهاء العقود، وأن يكون هذا التمييز بذات السوية فإذا أطال أمد عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن أكثر من تلك المبرمة لغايات أخرى غير السكن، فإنه يتوجب على المشرع أن يحافظ على ذلك في كافة العقود المبرمة في مختلف الفترات قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١.

٣- إن الملاحظة المهمة التي يمكن أن تثار في تعامل المشرع الأردنـــي مـــع موضوع الامتداد القانوني، هي أن المشرع قد تعامل مع أمر غاية فـــي الأهميـــة، يكثر الجدل حوله بشيء من التسرع وفق ما أرى، فتأثر بمطالب المؤجرين تـــارة، وتأثر بمطالب المستأجرين تارة أخـــرى، حيـــث اســـتجاب عـــام ٢٠٠٠ لمطالـــب المؤجرين، وأصدر تعديلاً لقانون المالكين والمستأجرين[٩]، نص بمقتضاه على أن: جميع العقود المبرمة قبل صدور القانون المعدل، والتي كانـــت تخضـــع للامتـــداد القانوني تنتهي بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، أما العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون المعدل أعلاه، فتحكمها شروط العقد المتفق عليه، وينقضي الإيجار بانتهاء المـــدة المتفـــق عليها، وفي هذا الصدد فإننا نرى أن المشرع قد أخل بمركزٍ قانوني كان يتمتع بـــه المستأجر، يتمثل في حقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك بالاستناد للقانون، وقد رتب أموره سواء في سكنه أو في محله التجاري، أو الصناعي، أو في المكان الذي يمارس فيه مهنته، أو حرفته على أن هنالك امتداداً بقوة القـــانون، ولا يمكن إلزامه بإخلاء العين المؤجرة، إلا إذا تحققت حالـــة مـــن حـــالات الإخـــلاء المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين، وأن بعض المستأجرين كان قـــد دفع مبالغ خلو إيجار، في حين أن بعض التشريعات المقارنة كانت تمنع ذلـــك[١٠]، كذلك فإن كثيراً من المستأجرين كان قد دفع مبالغ كبيرة لغايات الـــديكور، وحقـــق شهرةً ممتازةً في الموقع الذي يعمل فيه، بالإضافة إلى أن ممارسة بعض الأعمـــال تحتاج للحصول على موافقة من الجهات الحكومية المختصة. والتي تتطلب تـــوافر

---

(٩) بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.
(١٠) انظر حول ذلك د. فتيحة قرة، جريمة خلو الرجل، دار المطبوعـــات الجامعيـــة، الإســـكندرية، ١٩٨٣.

شروط معينة، من ضمنها شروط خاصة بالموقع[١١]، وبالتالي فإن إخلاء المستأجر من الموقع الذي تتوافر فيه الشروط قد يفقده الرخصة التي سبق له الحصول عليها، إذا لم يجد موقعاً تتوافر فيه الشروط المطلوبة، وهذا قد لا يكون متاحاً بسهولة.

أما من حيث تأثر المشرع بمطالب المستأجرين، فقد جاء ذلك في قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩، حيث قام بتعديل نص المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين، الذي كان يقضي بانتهاء جميع العقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠ بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، بحيث تنتهي بتواريخ لاحقة يستمر بعضها حتى تاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ وذلك وفق ما بينا في هذا المطلب.

وفي هذا الصدد، فإننا نرى أن المشرع قد مس بمركزٍ قانوني للمؤجر، وهو حقه باسترداد العين المؤجرة بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، وذلك بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠[١٢].

وبالإضافة للمؤجر، فإن هذا التعديل قد يلحق ضرراً بمشتري العقار المؤجر، فمشتري العقار المؤجر قد يكون اشتراه بثمن أكبر، على اعتبار أن عقود الإيجار المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠ سوف تنتهي جميعها بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، مما يتيح له إبرام عقود إيجار جديدة وبأجرة أكبر من الأجرة السابقة.

(١١) انظر التعليمات الخاصة بمنح تراخيص البلياردو والسنوكر ومراكز تدريب السواقة ومكاتب التكسي.
(١٢) المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين.

لقد كان يُفترضُ بالمشرع الأردني أن يعالج هذا الموضوع الهام منذ البدايـــة(أي منذ التعديل الأول عام ٢٠٠٠) وبطريقةٍ مختلفة، تحقق شيئاً من التوازن في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر.

ونعتقد أن ما قام به المشرع المصري يحقق شيئاً من التوازن، ونستعرض تاليـــاً ما قام به المشرع المصري باختصار وبنقاط محددة.

١- أصدر المشرع المصري القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦، وقدأصدر المشرع المصري القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦، وقد تضمن خضوع عقود إيجار الأمـــاكن التي تبرم منذ تاريخ نفاذه لأحكام القـــانون المـــدني دون أحكـــام قـــوانين إيجـــار الأماكن(١٣).

لقد اتجه المشرع المصري في هذا القانون إلى الاهتمـــام بالوضـــع المســـتقبل، وترك العلاقات القائمة كما هي دون مساس مؤقتاً على الأقل، فما لا يدرك كلـــه لا يترك جله(١٤).

٢- أصدر المشرع المصري القانون رقم (٦) لســـنة ١٩٩٧، وتـــنص المـــادة الأولى من القانون على ما يلي: (يستبدل بنص الفقرة الثانية من المـــادة (٢٩) مـــن

(١٣) حيث تنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يلي: (لا تسري أحكام القانونين رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بـــين المـــؤجر والمســـتأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا علـــى الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأســـباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون).

(١٤) حسام الدين كامل الأهواني، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار أبو المجد للطباعة، ط٣، ١٩٩٨ – ١٩٩٩، ص ٢٠٧.

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المــؤجر والمستأجر، النص الآتي:

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجــاري، أو صــناعي، أو مهنــي، أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقــد، أزواجــاً، وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً، أو إناثاً من قُصّر وبُلّغ، يستوى فــي ذلــك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين، إلا لصالح المستفيدين من ورثــة المســتأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة).

تبين مما تقدم أن نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كان يقضي بأن عقد الإيجار الوارد على عين مؤجرة لمزاولة نشاط تجــاري، أو صــناعي، أو مهني، أو حرفي لا ينتهي بموت المستأجر، ويستمر العقد لصالح الذين يســتعملون العين من ورثته، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية في ذات النشاط، لكن المشرع المصري قرر في التعديل أن العقد لا يستمر بموت أحد من أصحاب حق البقاء فــي العين، إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره، ولمرة واحــدة أي أن العقد لا ينتقل من الأبناء إلى الأحفاد، وبالتالي فإن العقود التي أبرمــت فــي ظل قانون ينص على الامتداد القانوني مآلها للانتهاء.

ويرى بعض الفقهاء(١٥)، أن علّة صدور القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧ بشأن إيجار الأماكن، هو ما قضت به المحكمة الدستورية العليا في مصر بعدم دستورية المادة ٢/٢٩ من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧,

٣- قرر المشرع المصري فرض زيادة مجزية على الأجور بموجب المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بحيث تتراوح قيمة هذه الزيادة من (٣٠٠%) إلى (٨٠٠%) للعقارات المؤجرة لغير أغراض السكن قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وكذلك تزاد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧، وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة (١٠%)، اعتباراً من ذات الموعد، ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة البيان.

حيث تنص المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧على ما يلي:

(١- تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكن المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع .

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ نوفمبر ١٩٦١.
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- ويسري هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

(١٥) د. السيد عيد نايل، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ٢٠٠٠، ص ٣١١.

٢- وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦، بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد، ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية في نفس هذا الموعد مع الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة البيان).

وقد عدل المشرع المصري نص الفقرة الأخيرة من المادة أعلاه حيث تنص المادة (١) من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تأجير الأماكن على ما يلي: (يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، النص الآتي: ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة (٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦).

وهكذا فقد حقق المشرع المصري شيئاً من التوازن، حيث إن إلغاء الامتداد القانوني لم يكن بأثر رجعي، فقد أخضع العقود المبرمة بعد نفاذ القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ لقواعد القانون المدني، ومن ضمن ذلك المدة المتفق عليها، أما العقود السابقة على إبرامه، فقد بقيت خاضعة للامتداد القانوني، إلا أنه أوجد وسيلةً تشريعيةً للحد من الامتداد القانوني، في العقارات المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري، أو صناعي، أو مهني أو حرفي من حيث عدم انتقال الحق في الإيجار إلى الأحفاد كما بينا سابقاً، وبالتالي فإن هذه العقود مآلها الانتهاء.

وبالرغم من إبقاء المشرع المصري الامتداد القانوني لبعض العقود امتداداً محدداً ينتقل للأبناء دون الأحفاد، إلا أنه فرض زيادةً مجزيةً على الأجور، وقرر في ذات الوقت زيادةً سنويةً دوريةً للأجور

مما تقدم يتبين لنا الفارق في المعالجة التشريعية للامتداد القانوني، بين المشرعين الأردني والمصري، وإننا نعتقد جازمين أن وضع قانون المالكين والمستأجرين في الأردن لن يستقر في المدى المنظور، وسوف تبقى المطالب من المستأجرين والمؤجرين قائمة والأصوات مرتفعة ومنابر الأعلام متاحة، حيث يمس هذا القانون معظم أفراد المجتمع(١٦).

وفي هذا الصدد فإننا نقترح على المشرع الأردني ما يلي:-

١- الإبقاء على الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠، أما العقود المبرمة بعد ٢٠٠٠/٨/٣١ فهي أبرمت في ظل قواعد القانون المدني، وبالتالي فإنها لا تخضع للامتداد القانوني، ويطبق بخصوصها قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين".

٢- انتهاء العقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠ بوفاة المستأجر، ولا ينتقل الحق في الإجارة إلى الورثة، حتى لا يصبح عقد الإيجار مؤبداً، مما يشكل قيداً على حق الملكية(١٧).

---

(١٦) يقول الدكتور حسام الدين الأهواني: (لقد تعثرت معظم مشروعات القوانين لأن تعديل الوضع القائم لعلاقة المؤجر بالمستأجر يمس كل بيت وبالتالي ينطوي على انعكاسات سياسية واقتصادية لا يمكن إغفالها بل تؤدي إلى التراجع عن تلك المشروعات)، المرجع السابق، ص ٢٠٧.

(١٧) د. سليمان مرقس، عقد الإيجار، ط٤، ١٩٨٥، ص ١٤٠. وكذلك د. محمد وحيد الدين سوار، " حق الملكية في ذاته في القانون المدني" دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط٢، ١٩٩٧، ص ٣٩.

٣- فرض زيادةٍ مجزيةٍ على بدلات الإيجار المتفق عليها، ومن ثم فرض زيادةٍ سنويةٍ دوريةٍ على الأجرة بنسبة (١٠%) كما فعل المشرع المصري.

المطلب الثاني

التدرج في زيادة الأجور

تنص الفقرات ب، ج، د من المادة ١٥ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (ب- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٧٥/١/١ يضاف إلى بدل الإجارة اعتباراً من ٢٠١١/١/١ ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الإجارة الأساسي، عن كل سنة مضت فيها الإجارة، اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

ج- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١ يضاف إلى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

د- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ يضاف إلى بدل الإجارة اعتباراً من ٢٠١١/١/١ ما نسبته واحد بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من

تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن).

ممن تقدم يتبين لنا الملاحظات التالية:

أ- الملاحظة الأولى

١- قسم المشرع العقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ إلى ثلاث فترات ليحدد في ضوء ذلك نسبة الزيادة على الإيجار، إلا أن هذه الفترات ليست متساوية ففي الفترة الأولى ٥ سنوات بالنسبة للعقود المبرمة لغايات السكن تمتد من ١٩٧٠/١/١ ولغاية ١٩٧٥/١/١، إذ إن العقود المبرمة قبل ١٩٧٠/١/١ لغايات السكن ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، أي قبل بدء سريان الزيادة التي ستقع اعتباراً من ٢٠١١/١/١، أما العقود المبرمة لغير غايات السكن فهي غير محددة، إذ إن جميع العقود المبرمة قبل ١٩٧٥/١/١ ينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ وبالتالي فإن الزيادة ستشملها من ٢٠١١/١/١ ولغاية ٢٠١١/١٢/٣١.

أما الفترة الثانية فمدتها (١٦) ست عشرة سنة، تمتد من ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١، أما الفترة الثالثة فمدتها تسع سنوات وتسعة أشهر، تبدأ من ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، وهنا فإننا نرى إعادة النظر في هذه الفترات لكي تكون متساوية، ويفضل أن تكون قصيرة لتحقيق العدالة ما أمكن.

٢- الملاحظة الثانية: اختلاف نسبة الزيادة بين العقارات المؤجرة لغايات السكن، والمؤجرة لغير غايات السكن من فترة إلى أخرى.

ففي الفترة الأولى، أي العقود المبرمة قبل ١٩٧٥/١/١، نسبة الزيادة فيها (٥%) من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتكون النسبة (٦%) إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن، أي بنسبة (٦,٥) ما بين المؤجرة لغايات السكن، والمؤجرة لغايات أخرى.

أما العقود المبرمة في الفترة الثانية الواقعة ما بين ١٩٨٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١، فإن نسبة الزيادة فيها (٣%) من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة، اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، و (٤%) إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن أي بنسبة (٣: ٤) ما بين المؤجر لغايات السكن والمؤجر لغايات أخرى.

أما العقود المبرمة في الفترة الثالثة الواقعة ما بين ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، فإن نسبة الزيادة فيها (١%) من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، و (٢%) إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن، أي بنسبة (١: ٢) ما بين المؤجر لغايات السكن والمؤجر لغايات أخرى.

مما تقدم يتبين لنا أن نسبة زيادة الإيجار في العقارات المؤجرة لغايات السكن، مقارنة مع نسبة زيادة الإيجار في العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، تختلف من فترة إلى أخرى، فهي في الفترة الأولى بنسبة (٥: ٦)، وفي الفترة الثانية بنسبة (٣: ٤)، وفي الفترة الثالثة بنسبة (١: ٢)، وكما هو موضح سابقاً وبتحويل هذه

الأرقام إلى نسب مئوية تكون النسبة في زيادة الإيجار بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والمؤجرة لغايات أخرى كما يلي:

أ- في الفترة الأولى $\frac{٥}{٦}$ × ١٠٠% = ٨٣,٣%

ب- في الفترة الثانية $\frac{٣}{٤}$ × ١٠٠% = ٧٥%

ج- في الفترة الثالثة $\frac{١}{٢}$ × ١٠٠% = ٥٠%

وفي هذا الصدد فإننا نتمنى على المشرع الأردني، أن يعمل على تعديل النص، بحيث يساوي بين الفترات، وأن يساوي بالفارق في الزيادة بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والمؤجرة لغير غايات السكن في الفترات المتتالية تحقيقاً للعدالة ما أمكن، إذ لا يعقل أن تكون النسبة في الفترة الأولى (٨٣,٣%)[١٨]، وفي الفترة الثالثة تكون نسبة زيادة إيجار العقارات المؤجرة لغايات السكن إلى زيادة إيجار العقارات المؤجرة لغايات أخرى (٥٠%).

٤- الملاحظة الثالثة: إن المشرع الأردني لم يبين مقدار الزيادة على كسر السنة، إذ حدد النص مقدار الزيادة بنسبة مئوية من بدل الإجارة الأساسي، عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من بدء الإجارة، وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، فما هو الحكم لو كانت المدة مثلاً خمس عشرة سنة وخمسة أشهر؟ وهل هو ذات الحكم لو كانت مدة الإجارة خمس عشرة سنة وأحد عشر شهراً؟.

(١٨) نسبة زيادة إيجار العقارات المؤجرة لغايات السكن إلى زيادة إيجار العقارات المؤجرة لغايات أخرى.

لم يعالج المشرع الأردني هذه الحالة، ومن هنا فإننا نقترح على المشرع الأردني التدخل لمعالجة هذه الحالة، ونقترح في هذا المقام حذف المدة إذا كانت أقل من ستة أشهر واعتبارها سنةً كاملةً إذا كانت أكثر من ستة أشهر لغايات الزيادة على الإيجار.

المبحث الثاني

"الإجراءات المستحدثة لمواجهة إنهاء عقود الإيجار"

قدر المشرع الأردني ما قد ينجم عن موضوع إنهاء عقود الإيجار من مشاكل، فقد يمتنع المستأجر عن إخلاء العين المؤجرة أو قد يتراخى في إخلاء العين، مما قد يستدعي لجوء المؤجر للقضاء، وهذا قد يحتاج لوقت طويل للفصل في الدعوى، لا سيما وأن إجراءات التقاضي طويلة.

تنبه المشرع لهذا الموضوع فنص على حقوق المؤجر خلال فترة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور، أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، وكذلك فقد اعتبر المشرع عقد الإيجار سنداً تنفيذياً يمكن طرحه في دائرة التنفيذ، وأجاز المشرع للمؤجر وللمستأجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، ونتناول ما تقدم في ثلاثة مطالب متتالية على النحو التالي:

المطلب الأول: حقوق المؤجر خلال فترة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه.

المطلب الثاني: اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً.

المطلب الثالث: حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة.

المطلب الأول

حقوق المؤجر خلال فترة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه

تنص الفقرتان "ب" و "ج" من المادة ١٣ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (ب- دون الإخلال بأحكام المادة (٢١) من هذا القانون إذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه إما على أساس أجر المثل أو بدل الإجارة المحدد بالعقد وفقاً لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى.

ج- على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء، أو دعوى منع المعارضة، أو أي دعوة متعلقة بالمأجور، صاحبة اختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة، والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة، وأي مطالبة أخرى متعلقة بالمأجور، مهما بلغت قيمتها، وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى).

يجيز المشرع في هذا النص مطالبة المستأجر بالتعويض، إذا امتنع عن تخلية العين المؤجرة، وذلك وفقاً للشروط التالية:

١- امتناع المستأجر عن تخلية العين المؤجرة أو تسليمها، وهنا يُفرّق المشرع بين التخلية والتسليم، حيث يكون التعويض في الحالتين، امتناعه عن التخلية، أو امتناعه عن التسليم، ونرى أن المشرع محق في ذلك، إذ إن التخلية تختلف عن

التسليم، فالتخلية من خلا، وخلا المكان رحل ساكنوه، وأخلى إخلاء لمكان، جعله خالياً[١٩]، ولكن قيام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة من الموجودات التي له فيها، لا يكفي لتنفيذ التزامه إلا إذا قام بتسليم العين المؤجرة للمؤجر، وحتى يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه لا بد له من التخلية والتسليم.

٢- أن يكون امتناع المستأجر عن تخلية المأجور، أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، وبهذا يكون المشرع قد قيد هذا النص بحالة امتناع المستأجر عن تخلية العين المؤجرة، أو تسليمها في حال انتهاء مدة الإيجار، ولم يتناول حالات الإخلاء التي أجاز فيها المشرع إخلاء المأجور قبل انتهاء مدة الإيجار[٢٠]، وفي هذا الصدد فإننا نقترح على المشرع الأردني تعديل النص ليشمل جميع حالات الإخلاء.

٣- أن تتم المطالبة بالتعويض من المالك، وهنا نرى أن المشرع لم يكن دقيقاً في استخدام لفظ "المالك"، إذ كان يتوجب عليه استعمال عبارة "المؤجر"، فالمؤجر ليس بالضرورة أن يكون المالك فقط، فقد يكون المؤجر صاحب حق الانتفاع[٢١].)، أو المستأجر[٢٢]، أو الحارس القضائي[٢٣]، أو متولي الوقف[٢٤]. لذا فإننا نرى تعديل النص، وذلك باستبدال كلمة "المالك" بكلمة "المؤجر".

---

(١٩) المنجد في اللغة والأعلام، دار المشرق – بيروت، ط٣٠، ١٩٨٦، ص ١٩٤.

(٢٠) انظر المادة ٥/ج من قانون المالكين والمستأجرين، حيث تضمنت هذه المادة (١٠) حالات يجوز فيها إخلاء المأجور، وقد تناول بعض الفقهاء وحالات إخلاء المأجور تحت عنوان "أسباب انتهاء الامتداد القانوني" انظر حول ذلك د. فاضل حبشي، المرجع السابق، ص ٣٨٢ وما بعدها.

(٢١) د. السنهوري الوسيط، ص ٣٩، د. سعيد جبر، عقد الإيجار، النسر الذهبي للطباعة، ٢٠٠٠، ص ٣٥، د. أحمد محمود سعيد، شرح أحكام إيجار الأماكن في القانونين المصري واليمني، ص ٣٥٨، د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥، ط١، ص ٢٥١، د. عوض أحمد الزعبي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر، عمان، ط٣، ص ٣٤١.

(٢٢) د. خميس خضر، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ط٢، ١٩٨٤، ص ٦٣٩.

(٢٣) د. خميس خضر، المرجع السابق، ص ٦٤٦.

٤- أن يحسب مقدار التعويض على أساس أجر المثل، أو بدل الإجارة المحدد بالعقد وفقاً لما يختاره المالك "المؤجر"، وهنا نرى أن المشرع الأردني لم يكن دقيقاً بقوله "أو بدل الإجارة المحدد بالعقد" فهذا يعني الأجرة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، والمحددة في العقد دون أن يشمل الزيادة في الأجرة التي نص عليها القانون، سواء في القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ أو في غيره، وهنا نتمنى على المشرع الأردني تعديل النص، ليصبح "أو بدل الإجارة الملزم به المستأجر" فيستوعب ذلك ما هو ملزم به المستأجر بالاستناد لعقد الإيجار وما يلزم به استناداً للقانون.

٥- أن يكون التعويض عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة، في منفعة العقار المأجور، أو أي دعوى أخرى لاسترداد العقار.

وهنا نرى أن المشرع إذا ما أبقى النص على حالة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور، أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، فلا حاجة للقول: (أو أي دعوى أخرى لاسترداد العقار) إذ إن الدعوى الوحيدة لهذه الحالة هي دعوى منع المعارضة، أما إذا استجاب المشرع لما اقترحناه بشمول حالات الإخلاء الأخرى، فلا تثريب على إبقاء عبارة أو أي دعوى أخرى لاسترداد العقار.

٦- أن يكون التعويض عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى، وهنا فإن المشرع الأردني قد قصر المطالبة بالتعويض عن الفترة التي يستمر فيها المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة، بالرغم من انتهاء مدة العقد خلال المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى، لاسترداد العين المؤجرة

(٢٤) د. سليمان مرقس، عقد الإيجار، ط٤، ١٩٨٥، ص ٨٨٨.

أمام محكمة الدرجة الأولى، وهذا الحكم، يُثير تساؤلاً عن الفترة التي يستمر فيها المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة بالرغم من انتهاء مدة الإجارة قبل رفع الدعوى؟ فقد لا يقوم المؤجر برفع الدعوى في اليوم التالي لانتهاء مدة الإجارة، وكذلك ماذا لو لم ينتهِ النزاع أمام محكمة الدرجة الأولى؟ بأن تم استئناف الحكم أو تمييزه، ألا يستحق المؤجر تعويضاً عن المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى أمام محكمة الاستئناف، أو أمام محكمة التمييز، وماذا عن الفترة اللاحقة لصدور الحكم وقبل إخلاء العين وتسليمها للمؤجر، ألا يستحق كذلك المؤجر تعويضاً عن هذه الفترة؟

لذلك نرى ضرورة تدخل المشرع الأردني لتعديل النص بحيث يكون التعويض عن كامل المدة من اليوم التالي لتاريخ انتهاء مدة الإجارة وحتى إخلاء العين المؤجرة وتسلميها للمؤجر.

المطلب الثاني
اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً

تنص المادة (٢٠) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق أحكام التشريعات النافذة).

السند التنفيذي هو ورقة أو محرر له مضمون معين[٢٥]، ولا يجوز لسلطة التنفيذ المساس بهذا السند[٢٦].

(٢٥) تنص المادة (٦) من قانون التنفيذ على ما يلي: (لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وتشمل السندات التنفيذية ما يلي:
أ- الأحكام الصادرة عن المحاكم ...... ب- السندات الرسمية والعادية ....)

(٢٦) د. عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص ١٢.

ترمي فكرة السند التنفيذي إلى التوفيق ما بين اعتبارين متعارضين، مصلحة الدائن في تنفيذ فوري وسريع لحقه، ومقتضى العدالة التي تقضي بألا يسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي، ويمتاز السند التنفيذي، بأنه ضروري للتنفيذ، فلا يجوز إجراء التنفيذ بغير سند تنفيذي، فهو الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، ويمتاز كذلك بأن له قوة ذاتية، فهو يعطي بذاته الحق في التنفيذ الجبري، وذلك بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي[٢٧].

لقد جاء المشرع الأردني بنص المادة (٢٠)، من قانون المالكين والمستأجرين مدار البحث، ليسهل على المؤجر الحصول على الأجور المستحقة، وذلك باعتبار عقد الإجارة سنداً تنفيذياً، يطرح في دائرة التنفيذ المختصة، لتحصيل المبالغ المستحقة للمؤجر في ذمة المستأجر، وهذا النص يجنب المؤجر اللجوء للقضاء للحصول على حكم، إذ إن اللجوء للمحكمة والحصول على الحكم لطرحه في دائرة التنفيذ يحتاج إلى وقت طويل، مما قد يلحق الضرر بالمؤجر.

المطلب الثالث

حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة

أجاز قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ للمؤجر حق اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة، إذا امتنع المستأجر عن إخلاء العين المؤجرة، أو استردادها عند انتهاء مدة عقد الإجارة[٢٨].

(٢٧) د. فتحي والي، التنفيذ الجبري، مطابع مؤسسة روز اليوسف، بدون سنة نشر، ص ٢٨ وما بعدها، د. أحمد هندي، التنفيذ الجبري، بدون ناشر، ١٩٩٢، ص ٣٨.

(٢٨) انظر حول اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بطرد المستأجر من العين المؤجرة عند انتهاء عقده د. الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية دراسة تأصيلية وتحليلية

وقد أجاز كذلك للمستأجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، إذا رفض المالك استلام العقار بسبب انتهاء مدة الإجارة.

ونتناول هذا الموضوع في فرعين متتالين على النحو التالي:

الفرع الأول: حق المؤجر في اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة.

الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة.

الفرع الأول
حق المؤجر في اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة

تنص المادة ٢١ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي إتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون.

أ. إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور

للسندات الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص ٢٣، د. سعيد سعد عبد السلام، التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٠٣ – ٢٠٠٤، ص ٢٤٤.

وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً.

ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

١. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.

٢. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة، وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.

ج. على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

د. إذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون أن يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الأمور

المستعجلة إنهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالـــة المصــرفية إلـــى المالك بناء على طلبه.

هـــ. إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجــراء الكشـــف المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبـــر القـــرار المســـتعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فـــور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (١) و (٢) من الفقرة (ب من هذه المادة).

لقد أجاز هذا النص للمؤجر حق اللجـــوء إلـــى قاضـــي الأمـــور المســـتعجلة لاستصدار قرار بإخلاء العين المؤجرة، أو استردادها للمؤجر، إذا رفض المستأجر إخلاء العين، أو تسليمها للمؤجر عند انتهاء مدة العقد، وذلك وفقاً للشروط التالية:

١- أن يكون عقد الإيجار خطياً، وبذلك يستثنى عقد الإيجار الشفوي، وأعتقد أن القصد من ذلك تجنيب قاضي الأمور المستعجلة النظر في إثبـــات وجـــود العقد بأي بينة أخرى غير الكتابة، وبالتالي فإنه إذا كان عقد الإيجار غيـــر مكتوب، فإن المؤجر لا يستطيع اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، لكنه يستطيع رفع دعوى أمام قاضي الموضـــوع لإخـــلاء أو اســـترداد العـــين المؤجرة.

٢- أن يكون سبب الإخلاء أو استرداد العقار، هو انتهاء مدة عقد الإجارة وفـــق أحكام الفقرة "أ" أو الفقـــرة "ب" مـــن المـــادة (٥) مـــن قـــانون المـــالكين والمستأجرين.

لقد بينت الفقرة "أ" من المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين التواريخ التي ينتهي فيها مفعول عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ والتي سبق تناولها بالتفصيل في المطلب الأول من المبحث الأول في هذا البحث.

أما بخصوص الفقرة "ب" من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين فتنص على ما يلي: (١- أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

٢- إذا نص العقد على تجدده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية).

مما تقدم فإن سبب الإخلاء أو الاسترداد الذي يجيز للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، هو انتهاء مدة عقد الإجارة فقط، أما حالات إخلاء المأجور الأخرى المنصوص عليها في الفقرة "ج" من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، والبالغة عشر حالات فإنها لا تجيز اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، وفي هذه الحالة لا يكون أمام المؤجر إلا اللجوء إلى قاضي الموضوع.

٣- قيام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة، وهنا أبين أن المشرع الأردني لم يبين شكل الإخطار، وبالتالي من الجائز أن يكون الإخطار بمحرر عادي، أو رسالة مسجلة، أو إخطار عدلي، إلا أن الأفضل أن يكون الإخطار عدلياً، وذلك لسهولة إثبات الإخطار، وهنا نرى ضرورة تعديل النص بحيث يكون الإخطار عدلياً.

٤- امتناع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغـه الإخطار، أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق.

يتوجب على المستأجر إعادة المأجور للمؤجر خلال مدة عشرة أيام من تـاريخ تبليغه الإخطار، لكن قد تكون هذه المدة قبل انتهاء مدة عقد الإجارة، فجـاء الـنص على أنه إذا كان تاريخ انتهاء مدة العقد لم يحل بعد، فينتظر إلى حلول انتهاء مـدة عقد الإجارة.

وقد يتساءل البعض لماذا لا ينتظر المؤجر حتى انتهاء مدة عقد الإجـارة، ثـم يقوم بتوجيه الإخطار للمستأجر؟ والإجابة على هذا التساؤل تكمن في هذه الحالة في أنه إذا انتهت مدة العقد، واستمر المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى، حيث تنص المادة ٢/٧٠٧: (إذا انتهى عقد الإيجار وبقـي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضا المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقـد مجـدداً بشروطه الأولى).

٥- قيام المالك بتقديم طلب إلى قاضي الأمـور المسـتعجلة لـدى المحكمـة المختصة، يطلب فيه إصدار قرار بإخلاء، أو استرداد العين المؤجرة.

٦- للقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المـأجور، إذا وجـد ذلك ضرورياً.

تقديراً من المشرع لموضوع إخلاء المأجور، أو استرداده وما ينتج عن ذلك من إخلاء محل تجاري، أو ترحيل عائلة من بيت كانت تسكنه ربما لعشرات السـنوات، فقد أجاز المشرع لقاضي الأمور المستعجلة، أو من ينتدبه القيام بـإجراء الكشـف،

للتأكد من واقع الحال وسلامة الإجراءات، إذا وجد قاضي الأمور المستعجلة ضرورة لإجراء الكشف.

لم يبين المشرع الأردني مَنْ هو الشخص الذي يقوم قاضي الأمور المستعجلة بانتدابه، فهل هو قاضٍ آخر، أو رئيس ديوان المحكمة، أو موظف في المحكمة، أو غير ذلك، لذلك نتمنى على المشرع الأردني التدخل بالنص على تحديد الشخص الذي يمكن لقاضي الأمور المستعجلة انتدابه، لإجراء الكشف على العين المؤجرة، والتأكد من واقع الحال.

كذلك لم يبين المشرع في النص الأمور المشمولة بالكشف، والتي يجب التثبت منها من قبل قاضي الأمور المستعجلة أو من ينتدبه، وأشير هنا إلى أن هذا النص جاء بعد نقاش أثير في اللجنة القانونية لمجلس النواب، حول ضرورة التأكد من صحة التبليغ، خصوصاً إذا كان التبليغ قد تم بالإلصاق أو النشر، حيث إن التبليغ بالإلصاق أو النشر قد تكتنفه بعض المشاكل، وبالتالي قد يتبين لقاضي الأمور المستعجلة أو من ينتدبه أن المستأجر لم يتبلغ فعلياً.

إذا توافرت الشروط السابقة وأصدر قاضي الأمور المستعجلة قراراً بقبول الطلب المقدم من المؤجر فإن القرار يعتبر سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي ينفذ وفقاً لأحكام قانون التنفيذ إذا توافر الشرطان التاليان مجتمعين:

الشرط الأول:

مرور مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغ القرار المستعجل للمستأجر، إلا إذا تم استئناف القرار المستعجل، وفي هذه الحالة لا يتم تنفيذ القرار المستعجل بإخلاء العقار أو استرداده، ويتوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن

مرافعة، وينتظر حتى تفصل محكمة الاستئناف في القرار، فإذا تم تأييد القرار من قبل محكمة الاستئناف يتم تنفيذ القرار بإخلاء العين المؤجرة أو استردادها.

الشرط الثاني:

يلتزم المالك بتقديم كفالة عدلية، أو مصرفية لقاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة لتعويض المستأجر عن أي عطل، أو ضرر قد يلحق به إذا تبين أن المالك غير محق في طلبه، إلا أن المشرع استثنى من تقديم الكفالة العدلية، أو المصرفية حالة كون المؤجر مؤسسةً عامةً أو بنكاً؛ لأن الغاية من تقديم الكفالة، هو ضمان إعادة الحال إلى ما كان عليه والتعويض عن الأضرار، إذا ألغي الحكم المنفذ بمقتضاه في الاستئناف وكان المحكوم له معسراً. (٢٩)

انتهاء مفعول الكفالة:

ينتهي مفعول الكفالة العدلية، ويتم إعادة الكفالة المصرفية إلى المالك وفق الشروط الآتية:

أ- مرور مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل.

ب- أن يتقدم المالك بطلب لقاضي الأمور المستعجلة لإنهاء مفعول الكفالة العدلية.

ج- عدم قيام المستأجر برفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة، بخصوص عقد الإيجار موضوع القرار المستعجل.

(٢٩) د. فتحي والي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٧٩.

د- إصدار قاضي الأمور المستعجلة قراراً بإنهاء مفعول الكفالة العدليـــة، أو إعادة الكفالة المصرفية.

لقد استثنى المشرع الأردني العقار المؤجر مفروشاً من الإجــراءات الســـابقة، حيث تنص الفقرة هـــ من المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين علـــى مـــا يلي: (إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الإخطـــار وإجــراء الكشـــف المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبـــول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (١) و (٢) من الفقرة (ب) من هذه المادة).

اللجوء إلى قاضي الموضوع:

تنص المادة ٢١/ج من قانون المالكين والمستأجرين المعـــدل رقـــم ١٧ لســـنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (على الرغم مما ورد في أي قانون أخـــر، لا يكـــون المالـــك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو اســـترداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعـــوى موضـــوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة).

يبين هذا النص، أن المالك غير ملزم بإقامة دعوى أمام قاضي الموضوع، بشأن القرار المستعجل بإخلاء، أو استرداد المأجور، وهذا ما يذهب إليه الفقه[٣٠] من أنـــه إذا كان الأصل أن القضاء المستعجل قضاء وقتي لا يمنع الخصوم من الالتجاء إلى القضاء العادي للفصل في موضوع النزاع، إلا أنـــه كثيـــراً مـــا تـــؤدي الأحكـــام

(٣٠) د. فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المـــدني، ط٣، دار النهضـــة العربيـــة، ١٩٨١، ص (١٥٤)، د. أحمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون ناشر ١٩٨٨، ص ٣٢٢.

المستعجلة من الناحية العملية إلى إنهاء النزاع، ومثال ذلك إذا حكم قاضي الأمــور المستعجلة بإخلاء المستأجر للعين المؤجرة وتسليمها إلى المؤجر.

يبين نص المادة ٢١/ج كذلك، أن قرار قاضي الأمور المســتعجلة بــإخلاء، أو استرداد المأجور لا يمس حق المؤجر، أو المستأجر إقامة دعوى موضوعية لتقــديم أي ادعاءات، أو مطالبات وفق أحكام القانون، فقد يرفع المؤجر علــى المســتأجر دعوى للمطالبة بالأجور السابقة، أو بالتعويض عن الأضرار التي ألحقها المســتأجر بالعين المؤجرة، وقد يرفع المستأجر دعوى لقاضي الموضوع يتمسك فيها بأن العقد لم ينته، وأن هناك اتفاقاً خطياً بتمديد مدة العقد مثلاً، أو أن المســتأجر قــد يرفــع دعوى على المؤجر للمطالبة بما أنفق لصيانة العين، تلك الصيانة التي يقع الالتــزام بها على عاتق المؤجر(٣١).

الفرع الثاني

حق المستأجر في اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة

تنص المادة (٢٢) من قانون المالكين والمستأجرين المعــدل رقــم (١٧) لســنة ٢٠٠٩ على ما يلي: (إذا عرض المستأجر على المالك اســتلام العقــار المــأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه إنذاراً عدلياً بــذلك، يجوز للمستأجر أن يقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المــأجور إلى المحكمة، وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد).

(٣١) انظر حول التزام المؤجر بصيانة المأجور، د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٥، ط١، ص ٢٧٤ وما بعدها.

هذا النص يعالج حالة انتهاء مدة الإجارة، وقيام المستأجر بالمباشرة ببدء تنفيذ التزامه برد العين المؤجرة إلى المؤجر تنفيذاً لأحكام المادة ١/٧٠٠ والتي تنص على الآتي: (على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها) فإذا رفض المالك استلام العين المؤجرة رغم إنذاره عدلياً، يستطيع المستأجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور إلى المحكمة دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد.

نرى من الضرورة إبراز الملاحظات التالية حول النص مدار البحث:

١- لا حاجة للنص، وكان بالإمكان تطبيق القواعد العامة في القانون المدني، إذ إن امتناع المؤجر عن استلام العين بسبب انتهاء مدة الإجارة بعد إنذاره، لا يبرر بالضرورة اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة.

إننا في هذه الحالة أمام التزام يقع على عاتق المستأجر، يتمثل الوفاء به بتسليم العين المؤجرة للمؤجر، فإذا رفض الدائن بهذا الالتزام وهو المؤجر قبول الوفاء المتمثل باستلام العين المؤجرة، فإننا نطبق القواعد الخاصة برفض الوفاء[٣٢]، حيث كفل المشرع للمدين (وهو في حالتنا المستأجر)، إمكانية التغلب على ممانعة الدائن (وهو في حالتنا المؤجر الذي رفض استلام العين المؤجرة) حيث خوّل المشرع المدين (المستأجر) أن يفي بإرادته وحده متبعاً طرق العرض الحقيقي، والإيداع بعد

(٣٢) انظر حول ذلك د. عبد القادر الفار، أحكام الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط ١، الإصدار التاسع، ٢٠٠٧، ص ٣٩، د. عبد الرحمن جمعة، أحكام الالتزام، دار وائل للنشر، ط١، ٢٠٠٦، ص ٤٨٨ وما بعدها، د. ياسين محمد الجبوري، أحكام الالتزامات، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠٠٣، ص ٥٢.

إعذار الدائن (المؤجر)، وذلك بالاستناد للمواد (٣٢٢ – ٣٢٨) من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦.

كذلك فإن عبارة "دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد" الواردة في نهاية النص مدار البحث، عبارة غير واضحة، كما أنها اقتصرت على الحقوق الواردة في العقد دون الحقوق التي تستند للقانون.

مما تقدم نقترح على المشرع الأردني إلغاء هذا النص؛ لأن في القواعد العامة للقانون المدني الأردني ما يغني عنه.

٢- اشترط المشرع الأردني، أن يكون الإنذار الذي يوجهه المستأجر للمؤجر الممتنع عن استلام العقار المؤجر، بسبب انتهاء مدة الإجارة عدلياً. ونحن هنا نعتقد أن هذا الشرط كان من باب أولى في الإنذار الذي يوجهه المالك (المؤجر وفق ما نرى وبحسب ما بينا سابقاً) إلى المستأجر، الذي يمتنع عن إعادة المأجور إلى المؤجر، في حال انتهاء مدة عقد الإجارة.

النتائج والتوصيات

١- لقد انطوى قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، القاضي بانتهاء العقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠ بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، على مساسٍ بمركزٍ قانوني كان يتمتع به المستأجر، يتمثل في حقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة. وبالمقابل فقد تضمن قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ مساساً بمركزٍ قانوني للمؤجر وهو حقه باسترداد العين المؤجرة قبل تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، وذلك بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، ويتمثل هذا المساس باستمرار عقود الإيجار بحيث تنتهي بتواريخ لاحقة يستمر بعضها حتى تاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١.

مما تقدم فإننا نرى ، الإبقاء على الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣٠، على أن تفرض زيادة مجزية على الأجرة، ثم فرض زيادة سنوية دورية على الأجرة بنسبة (١٠%) كما فعلت بعض التشريعات.

٢- اختلاف نسبة الزيادة بين العقارات المؤجرة لغايات السكن، والمؤجرة لغير غايات السكن من فترة إلى أخرى، فهي في الفترة الأولى بنسبة (٥: ٦) وفي الفترة الثانية بنسبة (٣: ٤) وفي الفترة الثالثة بنسبة (١:٢) وكما هو موضح في متن البحث، وهنا فإننا نتمنى على المشرع الأردني أن يساوي بالفارق في الزيادة بين العقارات المؤجرة لغايات السكن،

والمؤجرة لغير غايات السكن في الفترات المتماثلة المتتالية تحقيقاً للعدالة.

٣- لم يبين المشرع الأردني مقدار الزيادة على كسر السنة، حيث حدد المشرع مقدار الزيادة على الأجرة بنسبة مئوية من بدل الإجارة عن كل سنة مضت فيها الإجارة، اعتباراً من بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، دون أن يبين الحكم في كسر السنة، وفي هذا الصدد نقترح على المشرع التدخل لمعالجة هذه الحالة، بالنص على حذف المدة إذا كانت أقل من ستة أشهر، واعتبارها سنةً كاملةً إذا كانت أكثر من ستة أشهر.

٤- نقترح تعديل نص المادة (١٣) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ بحيث يشمل التعديل ما يلي:

أ- شمول جميع حالات الإخلاء، وأن لا يقتصر النص على حالة الإخلاء بسبب انتهاء مدة الإجارة.

ب- استبدال كلمة "المؤجر" بدلاً من كلمة "المالك" للأسباب المبينة في متن البحث.

ج- النص على عبارة "أو بدل الإجارة الملزم به المستأجر" بدلاً من عبارة "أو بدل الإجارة المحدد بالعقد" للأسباب المبينة في متن البحث.

د- أن يكون التعويض عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور، أو أي دعوى أخرى لاسترداد العقار، وأن لا يقتصر الأمر على حالة امتناع المستأجر عن تخلية المأجور، أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة.

هـ- تعديل النص بحيث يكون التعويض عن كامل المدة من اليوم التالي لتاريخ انتهاء مدة الإجارة، وحتى إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر، لا أن يقتصر التعويض عن المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى.

٥- نتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، بحيث يكون الإخطار المبين في النص عدلياً.

٦- نقترح على المشرع الأردني تعديل نص المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ لتحديد من هو الشخص الذي يمكن لقاضي الأمور المستعجلة انتدابه، لإجراء الكشف المنوه عنه في النص.

٧- نتمنى على المشرع الأردني إلغاء نص المادة (٢٢) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ للأسباب الواردة في متن البحث.

٨- وليس بعيداً عن قانون المالكين والمستأجرين، يُمكن للمشرّع أن يعمد إلى مراجعة بعض التشريعات النافذة والتي من شانها المساهمة في حل

مشكلة الإسكان، وزيادة فرص المستأجرين في تملك العقارات لغاياتٍ سكنية، وخاصة الأحكام المتعلقة بقانون الإجارة المنتهية بالتمليك، والأحكام الخاصة بمنح القروض لغاياتٍ سكنية، والأحكام الخاصة بالإسكانات الوظيفية للعاملين في القطاعين العام والخاص.

٩- دعم المبادرات الوطنية الهادفة للحد من مشكلة الإسكان كمبادرة "سكن كريم لعيش كريم" ومبادرة إسكان الفقراء.

قائمة المراجع

١- د. عبد الناصر توفيق العطار، "شرح أحكام الإيجار في التقنين المـــدني وتشريعات إيجار الأماكن"، ط٣، بدون ناشر، ١٩٩٠.

٢- د. محمد عزمي البكري، "إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق"، ط٣، ١٩٨٨.

٣- د. فتيحة قرة، "جريمـــة خلـــو الرجـــل"، دار المطبوعـــات الجامعيـــة، الإسكندرية، ١٩٨٣.

٤- د. حسام الدين كامل الأهواني، "عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن"، دار أبو المجد للطباعة، ط٣، ١٩٩٨ – ١٩٩٩.

٥- د. السيد عيد نائل، "عقد الإيجـــار"، دار النهضـــة العربيـــة، القـــاهرة، ٢٠٠٠.

٦- د. سليمان مرقس، "عقد الإيجار"، ط٤، ١٩٨٥.

٧- د. محمد وحيد الدين سوار،" حق الملكية في ذاته في القانون المدني" دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط٢، ١٩٩٧.

٨- "المنجد في اللغة والأعلام"، دار المشرق، بيروت، ط ٣٠، ١٩٨٦.

٩- د. عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المـــدني الجديـــد"، (٦) المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيـــروت – لبنـــان، ط٣، ٢٠٠٠.

١٠- د. سعيد جبر، "عقد الإيجار"، النسر الذهبي للطباعة، ٢٠٠٠.

١١- د. أحمد محمود سعيد، "شرح أحكام إيجار الأماكن في القانونين المصري واليمني".

١٢- د. علي هادي العبيدي، "الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط١، ٢٠٠٥.

١٣- د. عوض أحمد الزعبي، "المدخل إلى علم القانون"، دار وائل للنشر، عمان، ط٣.

١٤- د. خميس خضر، "عقد الإيجار"، دار النهضة العربية، القاهرة، ط٢، ١٩٨٤.

١٥- د. عبد الحميد الشواربي، "الأحكام العامة في التنفيذ الجبري"، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٢.

١٦- د. فتحي والي، "التنفيذ الجبري"، مطابع مؤسسة روز اليوسف، بدون سنة نشر.

١٧- د. أحمد هندي، "التنفيذ الجبري"، بدون ناشر، ١٩٩٢.

١٨- د. الأنصاري حسن النيداني، "التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دراسة تأصيلية وتحليلية"، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١.

١٩- د. أحمد السيد صاوي، "الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية"، بدون ناشر، ١٩٨٨.

٢٠- د. علي هادي العبيدي، "العقود المسماة البيع والإيجار"، دار الثقافة، عمان، ط١، ٢٠٠٥.

٢١- د. عبد القادر الفار، "أحكام الالتزام"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط١، الإصدار التاسع، ٢٠٠٧.

٢٢- د. عبد الرحمن جمعة، "أحكام الالتزام"، دار وائل للنشر، عمان، ط١، ٢٠٠٦.

٢٣- د. ياسين محمد الجبوري، "أحكام الالتزامات"، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠٠٣.

٢٤- د. سعيد سعد عبد السلام، "التوازن العقدي في قانون إيجار الأماكن طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية"، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ٢٠٠٣ – ٢٠٠٤.

٢٥- د. فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي، ١٩٦٢.

٢٦- جمال الدين طه جمعه وأحمد شاكر، المرجع العملي في الامتداد القانوني لعقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،١٩٩٦.